

Wohnoase mit Sonne & Ruhe – Reihenhaus mit Südgarten und drei Terrassen in Simmering



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 0001010028

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1996
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	117,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	120,00 m²
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	189,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

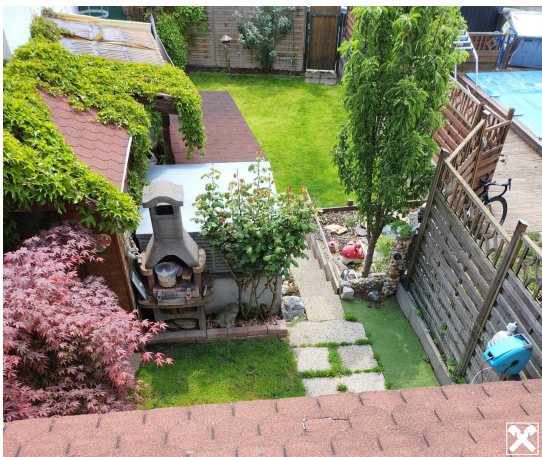
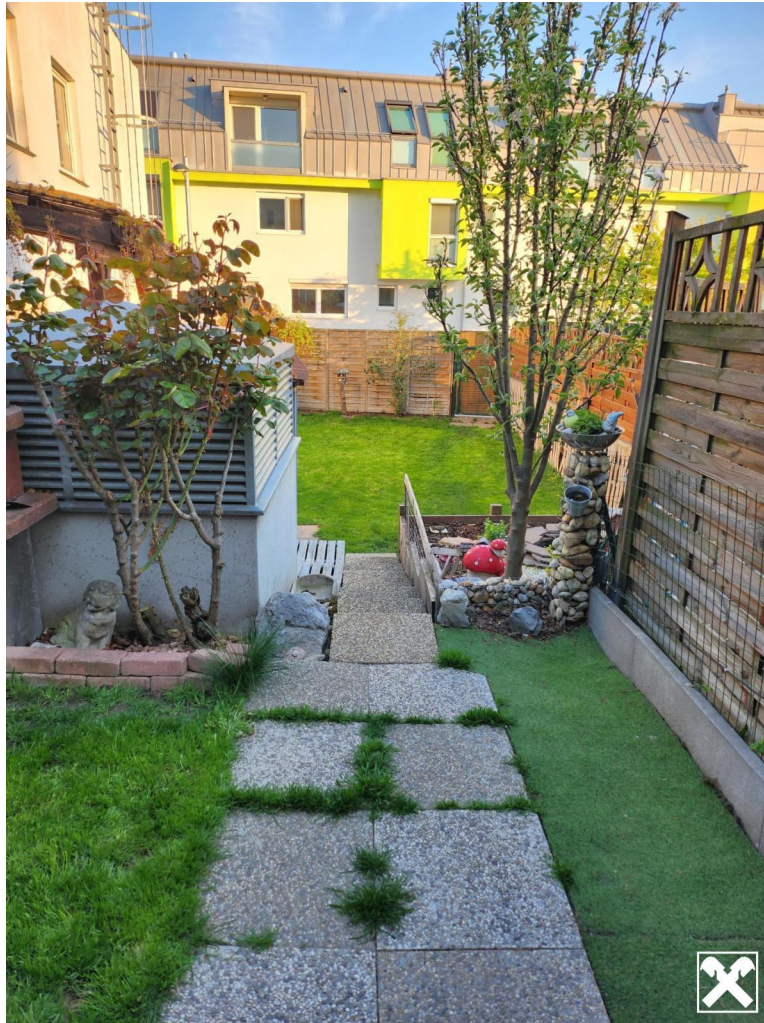


Mag. Nataliya Maystruk

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien





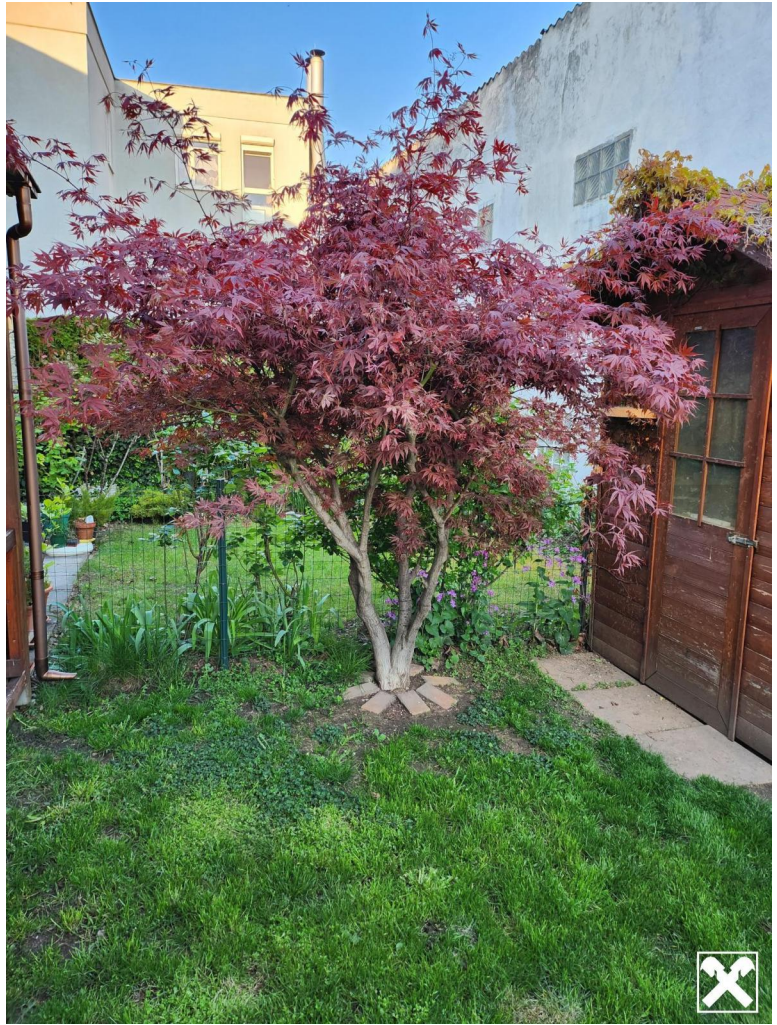












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse der beliebten KÖlgengasse im 11. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie dieses gepflegte Reihenhaushaus mit **südseitigem Garten** und **drei großzügigen Terrassen** – eine wahre Wohlfühloase für Familien und Ruhesuchende.

Die sonnige Ausrichtung sorgt für ein helles Wohnambiente und lädt zum Entspannen im Freien ein. Ob Frühstück auf der Terrasse, Gartennachmittag mit Freunden oder Abendsonne genießen – hier ist alles möglich.

Die Lage punktet nicht nur mit **Ruhe und Grün**, sondern auch mit bester Infrastruktur und Nähe zu Freizeitangeboten: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für Sportfans bietet sich das nahegelegene **Footballzentrum Ravelinstraße** als besonderes Highlight – ideal für alle, die sich sportlich betätigen oder ein spannendes Wochenendevent erleben möchten.

Das hier zum Verkauf angebotene Haus ist ein Ziegelmassivhaus und Teil einer Wohnanlage mit 109 Wohnungen.

Dadurch stehen den Bewohner:innen attraktive Allgemeinbereiche sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur zur Verfügung.

Die Wohnfläche von ca. **117 m²** erstreckt sich über drei Ebenen und bietet ein gut durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt **4 Zimmern** sowie mehreren Freiflächen – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Erdgeschoß:

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche (ca. **39 m²**) bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zur sonnigen **Terrasse** (ca. **14 m²**) sowie dem liebevoll gepflegten **Garten** (ca. **120 m²**). Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein **praktischer Abstellraum** (ca. 1,3 m²), ein separates **WC** (1,3 m²) sowie der **Vorraum** (4,7 m²).

1. Obergeschoß:

Hier erwartet Sie ein **großzügiges Schlafzimmer** (ca. **22 m²**) mit Zugang zu zwei **Balkonen** (4,8 m² und 1,5 m²), ein **Badezimmer** mit Badewanne (ca. 5,5 m²), ein separates **WC** (1,8 m²) sowie ein weiterer **Abstellraum** (ca. 4 m²).

2. Obergeschoß:

Das Dachgeschoß beherbergt zwei weitere Zimmer (ca. **12 m²** und **15 m²**) – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer – sowie zwei **Terrassen** (je ca. **7 m²**), die einen schönen Ausblick und zusätzlichen Rückzugsort bieten.

Die Betriebskosten inklusive gesetzlicher Rücklage betragen derzeit € 421,-

Die Vorschreibung für Heizung (Fernwärme) Warm- und Kaltwasser beträgt derzeit €274,-

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***